

**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ DLA POTRZEB CENTRALNEGO
OGRZEWANIA I PODGRZANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ ORAZ USTALANIA OPŁAT
Z TEGO TYTUŁU DLA UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W SM „POLNE” W LUBINIE.**

(tekst jednolity)

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

Podstawy prawne niniejszego regulaminu stanowią:

1. Ustawa Prawo Spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2021 poz. 648 z późn.zm.),
2. Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2021 poz. 1208 z późn.zm.),
3. Statut SM „Polne” w Lubinie,
4. Ustawa Prawo Energetyczne (tj. Dz.U. z 2021 poz. 716 z późn.zm.),
5. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach z dnia 07.12.2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 2273),
6. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych z dnia 16.08.1999 r. (Dz.U. z 1999, Nr 74 poz. 836 z późn.zm.),
7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dn. 12.04.2022 r. (Dz.U. z 2022 poz. 690 z późn.zm.),
8. Kodeks cywilny,
9. Umowa o dostawę ciepła,
10. Umowa ze specjalistyczną firmą rozliczeniową, dotycząca indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania.

§ 2

Celem niniejszego regulaminu jest określenie zasad rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania (c.o.), podgrzania ciepłej wody użytkowej (c.w.u.) i pobierania opłat od użytkowników lokali zapewniających wyłączne pokrycie ponoszonych przez nich kosztów, oraz stworzenie im warunków racjonalnego gospodarowania energią cieplną.

§ 3

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

1. Spółdzielnia - Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNE” w Lubinie.
2. Lokal - lokal mieszkalny oraz lokal użytkowy (usługowy).
3. Lokal opomiarowany - lokal wyposażony i rozliczany wg wskazań podzielników kosztów.
4. Lokal nieopomiarowany - lokal nie wyposażony w podzielniki kosztów i/lub nie rozliczany na podstawie wskazań tych urządzeń.
5. Użytkownik lokalu:
 - a) Członek spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu,
 - b) Najemca lokalu,
 - c) Właściciel lokalu będący lub nie będący członkiem Spółdzielni,
 - d) Osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - e) Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
6. Dostawca - dostawca energii cieplnej (np. Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Legnicy, Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej „TERMAL” w Lubinie, lub inny dostawca, z którym Spółdzielnia podpisze umowę).
7. Węzeł rozliczeniowy zwany dalej węzłem - budynek zasilany w energię cieplną z węzłów ciepłowniczych, w których zainstalowana jest aparatura kontrolno-pomiarowa umożliwiająca określenie kosztów dostawy tej energii. Jednocześnie jest to jednostka rozliczeniowa stanowiąca ogół rozliczanych lokali usytuowanych w budynku, w którym zaopatrywanie w ciepło odbywa się przez wspólną instalację.
8. Centralne ogrzewanie - system służący do rozprowadzania czynnika grzewczego z węzła do elementów grzewczych w celu zapewnienia temperatury wewnętrznej w pomieszczeniach.
9. Grzejnik - urządzenie przekazujące otoczeniu ciepło za pomocą instalacji centralnego ogrzewania.
10. Podzielnik kosztów c.o. - zamontowane na grzejniku urządzenie niebędące w rozumieniu przepisów metrologicznych przyrządem pomiarowym służące do rejestrowania umownych jednostek oddawanego ciepła przez grzejnik w celu podziału kosztów zmiennych c.o. na poszczególne lokale.
11. Nośnik ciepła - czynnik grzewczy (woda) służący do przekazywania ciepła z węzła do grzejników.

12. Zużycie ciepła - ilość energii przekazanej z nośnika ciepła w celu utrzymania lub podwyższenia temperatury w pomieszczeniach.
13. Firma rozliczeniowa – firma, z którą Spółdzielnia ma podpisana umowę na montaż podzielników oraz rozliczenie ciepła na potrzeby c.o.
14. Taryfa ciepła – ceny i stawki opłat za ciepło określone w Ustawie Prawo Energetyczne oraz w umowie zawartej z dostawcą ciepła.
15. Pustostan – lokal nieużytkowany z nieuregulowanym tytułem prawnym.

§ 4

Decyzję o rozpoczęciu i przerwaniu dostawy ciepła do ogrzewania budynków podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 5

1. Użytkownicy lokali pokrywają pełne koszty dostawy ciepła, czyli koszty energii cieplnej zużywanej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej.
2. Koszty ogrzewania pustostanów obciążają koszty eksploatacyjne Spółdzielni.

§ 6

1. Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła z tytułu dostawy energii cieplnej zgodnie z obowiązującą taryfą dla ciepła. Koszty te stanowią sumę kosztów stałych i zmiennych, określonych następująco:
 - a) koszty stałe – suma kosztów niezależnych od ilości okresowo zużywanej energii rozliczana proporcjonalnie do powierzchni lokali.
Koszty stałe obejmują:
 - opłaty za moc zamówioną (odpowiednio dla centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej),
 - opłaty za usługi przesyłowe,
 - opłaty abonamentowe,
 - opłaty za nośnik ciepła (za napełnienie lub uzupełnienie instalacji odbiorczych),
 - opłaty za inne usługi lub czynności wykonywane na zlecenie odbiorcy,
 - inne w świetle ustawy Prawo Energetyczne,
 - b) koszty zmienne – koszty energii cieplnej dostarczonej do budynku.
Koszty zmienne obejmują:
 - opłata za ciepło zużyte (zmierzone w węźle cieplnym)
 - opłata za przesył ciepła jw.
2. Do kosztów ciepła nie zalicza się kosztów utrzymania instalacji wewnętrznych centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej.

§ 7

1. Koszty dostawy ciepła ewidencjonowane są zgodnie z zasadami rachunkowości przyjętymi w Spółdzielni.
2. Koszty stałe ewidencjonowane są na poszczególne węzły proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali znajdujących się w tym węźle, z podziałem na koszty stałe c.o. i koszty stałe c.w.u.
3. Koszty zmienne ewidencjonowane są na poszczególne węzły, z podziałem na koszty zmienne c.o. i koszty zmienne c.w.u. zgodnie ze wskazaniami urządzeń pomiarowych i rejestrujących.

§ 8

Za powierzchnię ogrzewaną lokalu uważa się powierzchnię użytkową tych lokali, w których zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania. Jest to zarazem powierzchnia, do której odnosi się odpowiednio inne rodzaje opłat związanych z użytkowaniem lokalu.

§ 9

Przyjmuje się następujące zasady rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania:

1. Indywidualny system rozliczania ciepła:
Lokale zasilane z danego węzła ciepłowniczego wyposażone w urządzenia regulacyjne, pomiarowe i rejestrujące, do których zalicza się:
 - a) grzejnikowe termostatyczne zawory regulacyjne,

- b) nagrzewnikowe podzielniki kosztów energii cieplnej,
 - c) wodomierze,
- rozliczane są na podstawie indywidualnego systemu rozliczenia energii cieplej za pomocą nagrzewnikowych podzielników kosztów.
2. Proporcjonalny system rozliczania ciepła:
Lokale zasilane z danego węzła ciepłowniczego nie posiadające nagrzewnikowych podzielników kosztów centralnego ogrzewania rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali.

§ 10

1. Okres rozliczeniowy jest to przedział czasu przyjęty do rozliczania ciepła.
2. Długość okresu rozliczeniowego dla centralnego ogrzewania wynosi 12 miesięcy.
3. W związku z zasadami rozliczenia c.o. przyjętymi w § 9 Spółdzielnia wprowadza dwa terminy rozliczania ciepła na cele ogrzewania zgodnie z **załącznikiem nr 1**:
 - budynki rozliczane w indywidualnym systemie rozliczania ciepła - w okresie od 01 lipca do 30 czerwca (Tabela nr 1)
 - budynki rozliczane w proporcjonalnym systemie rozliczania ciepła - w okresie od 01 stycznia do 31 grudnia (Tabela nr 2) z zastrzeżeniem pkt. 4
4. W okresie przejściowym, tzn. w roku wprowadzenia zmiany metody rozliczenia danego węzła z kosztów c.o. wprowadza się rozliczenie okresowe w terminach:
 - a) 01.01 do 30.06 – dla węzłów przystępujących do indywidualnego systemu rozliczania,
 - b) 01.07 do 31.12 – dla węzłów zaprzestających indywidualnego systemu rozliczania.

§ 11

1. Koszty centralnego ogrzewania ustala się odrębnie dla każdego węzła rozliczeniowego.
2. Koszt ogrzewania dla danego węzła rozliczeniowego stanowi ogólny koszt dostawy ciepła do danego węzła, pomniejszony o koszt podgrzania wody określony zgodnie z postanowieniami niniejszego regulaminu.
3. Koszt ogrzewania rozliczany jest łącznie dla lokali mieszkalnych i użytkowych wchodzących w skład węzła rozliczeniowego.

II. Indywidualny system rozliczania kosztów ogrzewania.

§ 12

1. Indywidualny system rozliczania kosztów ogrzewania dotyczy wyłącznie lokali opomiarowanych.
2. Koszty energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania rozliczane są indywidualnie na użytkowników lokali odpowiednio dla poszczególnych węzłów, stanowiących jednostki rozliczeniowe, przy zastosowaniu podzielników kosztów pełniących funkcję urządzeń rejestrujących.
3. Rozliczenie w indywidualnym systemie rozliczenia kosztów ogrzewania wykonuje firma rozliczeniowa na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy. Umowę i cennik zatwierdza Zarząd Spółdzielni.
4. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie papierowej. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.

§ 13

Koszty ciepła ogrzewania dla danego węzła, zgodnie z § 6 składają się z dwóch elementów:

1. kosztów stałych - są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Opłaty na pokrycie tych kosztów wnoszone są przez cały okres rozliczeniowy i dotyczą wszystkich lokali w węźle.
2. kosztów zmiennych - podlegają rozliczeniu w oparciu o wskazania urządzeń pomiarowych i rejestrujących zamontowanych w danym węźle i wnoszone są przez użytkownika lokalu w formie zaliczki.

§ 14

1. **Koszty zmienne** ponoszone na ogrzewanie rozdziela się na **koszty wspólne i indywidualne**.
2. **Koszty wspólne** są kosztami zużycia ciepła w łazienkach, ubikacjach, przedpokojach, korytarzach, klatkach schodowych, suszarniach i innych pomieszczeniach wspólnego użytku, w których nie zamontowano urządzeń rejestrujących zużycia ciepła. Liczone są proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni użytkowej lokalu.
3. **Koszty indywidualne** są kosztami indywidualnego zużycia danego lokalu. Liczone są zgodnie ze wskazaniami podzielników kosztów centralnego ogrzewania.

§ 15

1. Podział kosztów na wspólne i indywidualne oblicza się proporcjonalnie do powierzchni liczonej w m², tj. części wspólnych w budynkach do powierzchni lokali.
2. Spółdzielnia przyjmuje średni podział kosztów dla wszystkich budynków w proporcji 32% koszty wspólne i 68% koszty indywidualne. Szczegółowy sposób obliczenia podziału tych kosztów zawiera załącznik nr 2 do regulaminu.

§ 16

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest wnosić comiesięczne zaliczki w zł/1m² powierzchni lokalu, na poczet należności z tytułu kosztów ogrzewania oraz rozliczeń.
2. Dla lokali mieszkalnych i użytkowych, zaliczki na pokrycie kosztów stałych płatne są przez wszystkie miesiące okresu rozliczeniowego.
3. Dla lokali mieszkalnych zaliczki na pokrycie kosztów zmiennych płatne są przez wszystkie miesiące okresu rozliczeniowego.
4. Dla lokali użytkowych zaliczki na pokrycie kosztów zmiennych płatne są przez 6 miesięcy okresu rozliczeniowego, od października do marca skutkuje to dwukrotnym zwiększeniem ich wymiaru.
5. Wysokość zaliczki ustalana jest indywidualnie dla każdego lokalu. Podstawą ustalenia zaliczki jest m.in. prognozowane zużycie ciepła i jego kosztu wynikające z wcześniejszych rozliczeń, taryfa dla ciepła, utrzymanie płynności finansowej. Zaliczki ustala firma rozliczeniowa lub Spółdzielnia.
6. W przypadku przystąpienia użytkownika lokalu do indywidualnego systemu rozliczenia ogrzewania, wysokość zaliczki ustala się na podstawie średniego kosztu ogrzewania dla węzła z ostatniego okresu rozliczeniowego.
7. Wysokość zaliczek ustala się dla każdego okresu rozliczeniowego. Ze względu na charakter tej opłaty, dopuszcza się korygowanie wysokości zaliczek w przypadku wystąpienia warunków znacznie odbiegających od przyjętych przy ich planowaniu.
8. Dla lokali nieopomiarowanych zaliczkę ustala się w wysokości 250 % średniej z zaliczek dla lokali opomiarowanych.
9. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu, który wnosi o zmianę zaliczki ustalonej zgodnie ust. 5 niniejszego paragrafu, można ustalić ponowną zaliczkę w wysokości uzgodnionej indywidualnie ze Spółdzielnią, jednak nie niższej niż średnia zaliczek dla lokali opomiarowanych w węźle.
10. Na pisemny wniosek nowego użytkownika lokalu, który wnosi o obniżenie bądź podwyższenie zaliczki, ponowną zaliczkę ustala się w wysokości nie niższej niż średnia z zaliczek dla lokali opomiarowanych.

§ 17

1. Odczytu wskazań podzielników kosztów ogrzewania firma rozliczeniowa dokonuje raz w roku, tj. na koniec okresu rozliczeniowego z uwzględnieniem § 10.
2. Odczyty są dokonywane w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych (wg załącznika nr 1), jak również mogą być dokonywane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia energii cieplnej.
3. Odczyt następuje w obecności użytkownika lokalu, który potwierdza podpisem dokonanie odczytu i zużycie jednostek. Kwit odczytu, potwierdzony przez użytkownika lokalu stanowi podstawę rozliczenia. W przypadkach wątpliwych miarodajne są wartości zapisane w kwicie odczytowym.
Powyższe nie dotyczy rozliczania kosztów ogrzewania z zastosowaniem elektronicznych podzielników kosztów z odczytem radiowym. Z wynikami odczytu radiowego użytkownik lokalu może zapoznać się w siedzibie Spółdzielni.
4. Osoba dokonująca odczytów oraz czynności serwisowych i kontrolnych musi posiadać identyfikator firmy rozliczeniowej oraz upoważnienie do prowadzenia w/w czynności, wydane przez Spółdzielnię.
5. O pierwszym terminie dokonywania odczytów użytkownicy lokali są powiadamiani przez firmę rozliczeniową poprzez wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w budynku, na 5 dni przed dokonaniem odczytu.
Powyższe nie dotyczy rozliczania kosztów ogrzewania z zastosowaniem elektronicznych podzielników kosztów z odczytem radiowym.
6. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu zostanie ustalony drugi (dodatkowy) termin odczytu. O dodatkowym terminie odczytu użytkownicy lokali powiadamiani będą indywidualnie przez firmę rozliczeniową.
Powyższe nie dotyczy rozliczania kosztów ogrzewania z zastosowaniem elektronicznych podzielników kosztów z odczytem radiowym. W przypadku braku odczytu radiowego, zostanie przeprowadzony dodatkowy, manualny odczyt. Jeżeli przyczyna braku odczytu leży po stronie użytkownika (np. celowe uszkodzenie, demontaż modułu radiowego), odczyt podlega wówczas dodatkowej opłacie. W przypadku niedostępności lokalu do odczytu manualnego w wyznaczonym terminie, rozliczenie kosztów ogrzewania nastąpi zgodnie z postanowieniami niniejszego regulaminu, odnoszącymi się do lokali niedostępnych do odczytu.

7. Jeżeli w pierwszym i drugim bezpłatnym terminie nie dokonano odczytu, firma rozliczeniowa przekazuje wykaz mieszkań nie odczytanych do Spółdzielni w celu ewentualnego ustalenia trzeciego płatnego terminu odczytu, jednak nie później jak w dniu przekazania przez Spółdzielnię kosztów i przedpłat (zaliczek) do firmy rozliczeniowej. Powyższe nie dotyczy rozliczania kosztów ogrzewania z zastosowaniem elektronicznych podzielników kosztów z odczytem radiowym.
8. Od użytkowników lokali, którzy nie udostępnią lokalu do odczytu oraz od użytkowników lokali nieopomiarowanych, a znajdujących się w węźle indywidualnego systemu rozliczania Spółdzielnia może dochodzić odszkodowania.
9. Odszkodowanie przyjmuje się w wysokości maksymalnego kosztu zmiennego danego węzła rozliczeniowego ustalonego zgodnie z § 17 pkt 14.
10. Kwota odszkodowania obliczona zgodnie z ust. 8 i 9 zawarta będzie w końcowym rozliczeniu indywidualnym.
11. W przypadku odmowy podpisania kwitu odczytowego, rozliczenie nastąpi wg wartości z kwitu odczytowego. Powyższe nie dotyczy rozliczania kosztów ogrzewania z zastosowaniem elektronicznych podzielników kosztów z odczytem radiowym.
12. W lokalu o co najmniej dwóch podzielnikach, w przypadku uszkodzenia jednego podzielnika, za które użytkownik lokalu nie ponosi winy, zużycie ciepła zostanie rozliczone jak dla lokali opomiarowanych, gdzie odczytano wszystkie podzielniki, przypisując uszkodzonemu podzielnikowi średni odczyt z pionu. Zasada ta nie może być stosowana częściej niż jeden raz na pięć lat. W przeciwnym przypadku rozliczanie odbędzie się jak dla lokali nieopomiarowanych.
13. W przypadku stwierdzonego manipulowania przy podzielnikach, dewastacji, innego uszkodzenia mechanicznego podzielnika z winy użytkownika lokalu, uszkodzenia plomb, braku podzielnika na grzejniku itp. nieuprawnionych ingerencji, rozliczenie zostanie dokonane jak dla lokali nieopomiarowanych.
14. Koszty zmienne zużycia ciepła w lokalu nie mogą być wyższe od maksymalnych kosztów zmiennych danego węzła rozliczeniowego w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokali użytkowanych w danym węźle, jednak nie wyższe niż 250% średnich kosztów w danym węźle.
15. Koszty zmienne zużycia ciepła w lokalu nie mogą być niższe od minimalnych kosztów zmiennych danego węzła rozliczeniowego w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokali użytkowanych w danym węźle, jednak nie niższe niż 50% średnich kosztów w danym węźle.
16. W przypadku montażu podzielników w trakcie okresu rozliczeniowego (przystąpienie do indywidualnego systemu rozliczenia ogrzewania), rozliczenie c.o. nastąpi:
 - do momentu opomiarowania, zostaną doszacowane jednostki zużycia wg tabeli stopniodni
 - od momentu opomiarowania - wg odczytów z podzielników kosztów.Powyższe może być przeprowadzone najpóźniej do 31 grudnia (dla budynków ujętych w tabeli nr 1 z załącznika nr 1).
17. Koszty związane z zakupem i zainstalowaniem podzielników kosztów ponosi użytkownik lokalu. W przypadku wymiany grzejnika na inny lub zmiany ilości żeber w grzejniku, użytkownik lokalu ponosi koszty przewieszenia podzielnika i inwentaryzacji nowego grzejnika. Korekta mocy cieplnej pojedynczego punktu grzewczego w lokalu obowiązuje od dnia stwierdzenia zmiany mocy cieplnej w formie protokołu.
18. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, gdy koszty centralnego ogrzewania w danym lokalu rozliczane są w indywidualnym systemie rozliczenia ogrzewania, nowy i poprzedni użytkownik mogą złożyć pisemne oświadczenie o przejściu przez jednego z nich wszelkich zobowiązań i należności wynikających z rozliczenia. Jeżeli takiego oświadczenia nie złożą, rozliczenie kosztów ciepła następuje, jeżeli nie ma innej możliwości, tak jak dla lokali nieopomiarowanych i wówczas rozliczenia lokalu dokonuje się na użytkownika lokalu zamieszkującego na koniec okresu rozliczeniowego. W przypadku zmiany użytkownika lokalu rozliczanego przy pomocy elektronicznych podzielników kosztów centralnego ogrzewania z odczytem radiowym, spłacanych w systemie abonamentowym (spłata podzielnika w 10 ratach, płatna wraz z kosztami rozliczenia przy rocznym rozliczeniu indywidualnym), poprzedni użytkownik ma obowiązek wniesienia opłaty na rzecz Spółdzielni w wysokości stanowiącej 100% wartości usługi rozliczeniowej za okresy rozliczeniowe pozostałe do zakończenia 10-letniej umowy rozliczeniowej, jeżeli nowy użytkownik nie przejmie jego zobowiązań wynikających z zawartej umowy na indywidualne rozliczanie kosztów ogrzewania.
19. Użytkownik ma obowiązek :
 - udostępnić lokal firmie rozliczeniowej w celu dokonania montażu, odczytania wskazań podzielników kosztów, sprawdzenia prawidłowości działania i eksploatacji, kontroli stanu podzielników,
 - niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o dostrzeżonych uszkodzeniach instalacji c.o. wewnątrz lokalu, podzielników, plomb lub zaworów termostatycznych pod rygorem ponoszenia całkowitej odpowiedzialności za wynikłą szkodę,
 - uszkodzenia powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu Spółdzielnia usuwa nieodpłatnie,

- zapewnić pełne bezpieczeństwo osobie uprawnionej podczas wykonywania obowiązków służbowych, w szczególności ze strony zwierząt domowych,
 - zabezpieczenia urządzeń pomiarowych przed możliwością ich mechanicznego uszkodzenia, zabrudzenia i od innych czynników wypaczających wyniki odczytów.
20. Spółdzielnia może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów i sprawdzenia stanu podzielników w lokalach. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy. Dane z odczytów kontrolnych należy odnotować w protokole. Uniemożliwienie kontroli jw. skutkować będzie sankcjami przewidzianymi w Statucie.
 21. W przypadku uszkodzeń podzielników kosztów z winy użytkownika, wszelkie koszty związane z jego usunięciem ponosi użytkownik.
 22. Koszty wykonania rozliczenia ponoszą użytkownicy w zależności od ilości podzielników w lokalu. Koszty te będą uwzględniane w rachunkach indywidualnych dla użytkowników za dany okres rozliczeniowy. Użytkownicy lokali mogą być dodatkowo obciążeni innymi kosztami dodatkowymi (koszty szacowania zużycia, koszty usług serwisowych).
 23. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu wskazań podzielnika Spółdzielnia na jego wniosek dokona wymiany podzielnika, a zdemontowane urządzenie poddane zostanie ekspertyzie. Gdy ekspertyza wykaże, że urządzenie jest sprawne technicznie koszty ekspertyzy, legalizacji, wymiany i oplombowania ponosi użytkownik.
 24. Okres zgłaszania reklamacji mija po **14 dniach** od daty otrzymania rozliczenia. Okres oczekiwania na rozpatrzenie reklamacji nie zwalnia użytkownika od wniesienia opłat zgodnie z ust. 26 niniejszego paragrafu. W przypadku nieuzasadnionej reklamacji, kosztem dodatkowej usługi serwisowej, będzie obciążony użytkownik lokalu. Spółdzielnia udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną firmy rozliczeniowej do 8 tygodni od daty jej wpłynięcia. Nie podlegają reklamacji zasady zawarte w niniejszym regulaminie.
 25. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania (np. pobyt za granicą) nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.
 26. Niedopłatę wynikającą z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania użytkownik lokalu jest zobowiązany uregulować w terminie 30 dni od daty doręczenia przez Spółdzielnię indywidualnych wyników rozliczenia. W indywidualnych przypadkach, na umotywowany i udokumentowany wniosek użytkownika lokalu, Zarząd może rozłożyć spłatę tej należności na raty w okresie do **12 miesięcy**.
 27. Nadpłata wynikająca z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania zostaje przekazana na bieżące należności związane z eksploatacją i utrzymaniem lokalu. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu, kwota nadpłaty przekraczająca wymiar jednomiesięcznych opłat za eksploatację i utrzymanie lokalu, zostanie wypłacona w terminie **14 dni** od daty złożenia wniosku.
 28. Nadpłaty występujące u użytkownika lokalu zalegającego z opłatami z tytułu eksploatacji i utrzymania lokalu lub innych zobowiązań wobec Spółdzielni, zostaną przeznaczone na pokrycie tych zaległości.

§ 18

1. Przy ustalaniu kosztów zmiennych obowiązują indywidualne współczynniki redukcyjne LAF, uwzględniające położenie lokalu w bryle budynku. Współczynniki te określone są poprzez obliczenie strat ciepła na podstawie dokumentacji technicznej i zgodnie z obowiązującymi wymogami.
2. Lokale usługowe, charakteryzujące się odmiennym przeznaczeniem niż lokale mieszkalne, ponoszą w 100% koszty ogrzewania i nie są stosowane do nich współczynniki korygujące, uwzględniające położenie lokalu w bryle budynku.
3. W systemie rozliczania ogrzewania stosowane są także współczynniki (wskaźniki) grzejnikowe, zależne od rodzaju grzejnika, jego wielkości, liczby żeber (lub ilości płyt), których doboru dokonuje firma rozliczeniowa.
4. Po ostatecznym rozliczeniu kosztów przez firmę rozliczeniową, Zarząd w uzasadnionych przypadkach i w uzgodnieniu z firmą rozliczeniową, może wyrazić zgodę na korektę rozliczenia kosztów dla lokalu. Powstała różnica w wyniku przeprowadzonej korekty zostanie rozliczona w przyszłym sezonie grzewczym danej nieruchomości.
5. W wyjątkowych i uzgodnionych przypadkach (np. awaria podzielników, systemu itp.) wyłącznie za zgodą Zarządu rozliczenie w danym węźle może nastąpić w systemie proporcjonalnym.

§ 19

Termin dostarczenia rozliczeń kosztów ogrzewania użytkownikom lokali ustala się na 4 miesiące od zakończenia okresu rozliczeniowego.

III. Proporcjonalny system rozliczania kosztów ogrzewania.

§ 20

1. Proporcjonalny system rozliczania kosztów ogrzewania dotyczy lokali położonych w węźle, w którym wszystkie lokale są nieopomiarowane.

2. Koszty energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania rozliczane są indywidualnie na użytkowników lokali odpowiednio dla poszczególnych węzłów, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
3. Rozliczenie w proporcjonalnym systemie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania wykonuje Spółdzielnia.

§ 21

Koszt ciepła na cele ogrzewania stanowi ogólny koszt ciepła pomniejszony o koszt podgrzania wody. Rozliczany jest on dla lokali mieszkalnych i użytkowych wchodzących w skład węzła.

§ 22

Koszty ciepła dla ogrzewania dla danego węzła, zgodnie z § 6 składają się z dwóch elementów:

1. kosztów stałych - są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Opłaty na pokrycie tych kosztów wnoszone są przez cały okres rozliczeniowy.
2. kosztów zmiennych – opłaty na pokrycie tych kosztów wnoszone są przez użytkownika lokalu w formie zaliczki i podlegają rozliczeniu w oparciu o powierzchnię użytkową danego węzła.

§ 23

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest wносить comiesięczne zaliczki w zł./1m² powierzchni lokalu, na poczet należności z tytułu kosztów ogrzewania.
2. Dla lokali mieszkalnych i użytkowych, zaliczki na pokrycie kosztów stałych płatne są przez wszystkie miesiące okresu rozliczeniowego.
3. Dla lokali mieszkalnych zaliczki na pokrycie kosztów zmiennych płatne są przez wszystkie miesiące okresu rozliczeniowego.
4. Dla lokali użytkowych zaliczki na pokrycie kosztów zmiennych płatne są przez 6 miesięcy okresu rozliczeniowego, od października do marca skutkuje to dwukrotnym zwiększeniem ich wymiaru.
5. Wysokość zaliczki ustalana jest w jednakowej wysokości dla każdego lokalu w danym węźle. Podstawą ustalenia zaliczki jest m.in. prognozowane zużycie ciepła i jego kosztu wynikające z wcześniejszych rozliczeń, taryfa dla ciepła, utrzymanie płynności finansowej. Zaliczki ustala Zarząd Spółdzielni.
6. Wysokość zaliczek ustala się dla każdego okresu rozliczeniowego. Ze względu na charakter tej opłaty, dopuszcza się korygowanie wysokości zaliczek w przypadku wystąpienia warunków znacznie odbiegających od przyjętych przy ich planowaniu.

IV. Zasady zmiany systemu rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania.

§ 24

System rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania może zostać zmieniony wyłącznie poprzez przejście z proporcjonalnego systemu rozliczania kosztów energii cieplnej na indywidualny system rozliczania kosztów. Następuje to jeżeli 80% użytkowników lokali danego węzła zażąda tego w formie pisemnej (oświadczenie o wypowiedzeniu umowy na proporcjonalny system rozliczania kosztów c.o.) oraz zawrze umowę na indywidualny system rozliczania kosztów centralnego ogrzewania. Lokale, których użytkownicy nie wyrażają woli zmiany systemu będą rozliczane jako lokale nieopomiarowane.

Zmiana systemu rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania następuje z chwilą kolejnego okresu rozliczeniowego dla danego węzła z uwzględnieniem §10 ust. 4.

V. Wymiana wyparkowych podzielników kosztów centralnego ogrzewania na podzielniki elektroniczne z funkcją zdalnego odczytu oraz ponownego montażu nowych podzielników elektronicznych po 10 - letnim okresie eksploatacji.

§ 25

Wymiana wyparkowych podzielników kosztów centralnego ogrzewania na podzielniki elektroniczne oraz ponowny montaż nowych podzielników elektronicznych po 10 - letnim okresie eksploatacji następuje, jeżeli 80% użytkowników lokali danego węzła zażąda tego w formie pisemnej i złoży oświadczenie o zawarciu umowy na podzielniki elektroniczne oraz zawrze umowę.

W takim przypadku lokale, których użytkownicy nie wyrażą woli zmiany lub montażu podzielników, będą rozliczane jako lokale nieopomiarowane.

Wymiana podzielników wyparkowych lub ponowny montaż nowych podzielników elektronicznych po 10 - letnim okresie eksploatacji następuje z chwilą rozpoczęcia kolejnego okresu rozliczeniowego dla danego węzła.

§ 26

1. Użytkownik zaprzestający rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania z zastosowaniem podzielników elektronicznych spłacanych w systemie abonamentowym w trakcie trwania 10 - letniej umowy, wnosi opłatę w wysokości określonej przez umowę dla danego węzła, za okresy rozliczeniowe objęte rezygnacją i ilości urządzeń objętych rezygnacją oraz jest rozliczany jak lokal nieopomiarowany.
2. W przypadku przystąpienia użytkownika do indywidualnego systemu rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania z zastosowaniem podzielników elektronicznych spłacanych w systemie abonamentowym w trakcie trwania 10 – letniego okresu rozliczeń w węźle rozliczeniowym, użytkownik zostanie jednorazowo obciążony opłatą uzupełniającą, wyliczoną w następujący sposób: liczba okresów dla których usługa nie była wykonywana na podstawie w/w urządzeń pomnożona przez ilość nowo zamontowanych urządzeń i pomnożona przez 50% ceny jednostkowej za rozliczenie obowiązujące w danym rozliczeniu.

VI. Rozliczanie kosztów ciepła na podgrzanie wody.

§ 27

1. Użytkownicy lokali wyposażonych w ciepłą wodę użytkową wnoszą comiesięczne opłaty z tytułu kosztów podgrzania wody z podziałem opłat na koszty stałe i koszty zmienne.
2. Wysokość kosztów stałych wynika z obowiązującej taryfy dla ciepła i wielkości mocy zamówionej na potrzeby ciepłej wody użytkowej w danego węzła.
3. Opłata stała liczona jest do powierzchni użytkowej lokalu.
4. Opłata zmienna za podgrzanie wody ustalana jest w oparciu o koszt podgrzania 1m³ wody oraz ilości jej zużycia wg wskazań urządzeń pomiarowych (wodomierzy) w lokalach.
5. Dla lokali nie posiadających urządzeń pomiarowych, opłatę ekwiwalentną za opłatę zmienną wnosi się w wysokości odpowiadającej iloczynowi: liczby zamieszkałych osób, miesięcznego zużycia ciepłej wody użytkowej w ilości 6m³ na jedną osobę i opłaty za podgrzanie 1m³ wody zatwierdzonej uchwałą Rady Nadzorczej SM „Polne”.

§ 28

Ilość ciepła zużytego na potrzeby podgrzania wody ustala się na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych (ciepłomierzy) zainstalowanych w węźle cieplnym. W przypadku braku takich urządzeń lub ich awarii, wielkość zużycia ciepła dla potrzeb c.w.u. ustala się na podstawie wskaźnika energochłonności, który wynosi 0,242.

VII. Postanowienia końcowe.

§ 29

Warunkiem koniecznym do zmiany systemu rozliczania kosztów c.o. z wykorzystaniem podzielników z odczytem radiowym jest sporządzenie przez Spółdzielnię oceny techniczno-ekonomicznej.

§ 30

Temperaturą obowiązującą w lokalach mieszkalnych jest temperatura nie niższa niż 16 °C.

§ 31

1. Niedogrzenie lokalu lub brak ciepłej wody powinien zgłosić użytkownik w dniu stwierdzenia lub dniu następnym. Spółdzielnia ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w dniu zgłoszenia.
2. Sprawdzenie powinno odbywać się w obecności użytkownika lokalu.

§ 32

Bonifikaty i upusty z tytułu wstrzymania, ograniczenia dostawy ciepła lub niedotrzymania standardów jakościowych będą naliczane zgodnie z umową z dostawcą energii cieplnej i w wysokości określonej w taryfie.

§ 33

Obniżek nie stosuje się w odniesieniu do opłat ustalanych według wskazań urządzeń rejestrujących i pomiarowych.

§ 34

Spółdzielnia nie rzadziej niż raz w roku dostarcza nieodpłatnie wszystkim użytkownikom lokali informacje o rozliczeniach kosztów zakupu ciepła, których zakres określony jest przepisami prawa.

Tabela nr 1

Lp.	Adres
1.	Grabowa 3-5
2.	Grabowa 4-10
3.	Grabowa 9-13
4.	Grabowa 17-21
5.	Grabowa 12-14, Wierzbowa 35
6.	Wierzbowa 37-39
7.	Grabowa 27 i 47
8.	Grabowa 33-35
9.	Grabowa 39-43
10.	Grabowa 55-57
11.	Grabowa 59-63
12.	Jaśminowa 1-7
13.	Jaśminowa 13-15
14.	Jaworowa 5-9
15.	Jaworowa 11-17
16.	Jesionowa 1-7
17.	Parkowa 51-57
18.	Topolowa 8-14
19.	Topolowa 16-22
20.	Topolowa 52
21.	Topolowa 56
22.	Wierzbowa 27-31, Grabowa 49
23.	Wierzbowa 41-45, Jaśminowa 23
24.	Leszczynowa 22-30
25.	Leszczynowa 7-15
26.	Leszczynowa 27B

Tabela nr 2

Lp.	Adres
1.	Grabowa 29-31
2.	Jaśminowa 9-11
3.	Jaśminowa 17-21
4.	Jaworowa 1-3
5.	Jesionowa 2-6
6.	Parkowa 59-61
7.	Topolowa 2
8.	Topolowa 4
9.	Topolowa 6
10.	Topolowa 24-32
11.	Topolowa 34-42
12.	Topolowa 54
13.	Topolowa 58-68
14.	Topolowa 70-80
15.	Topolowa 82-90
16.	Topolowa 92-100
17.	Leszczynowa 2-10
18.	Leszczynowa 12-20
19.	Leszczynowa 17-25
20.	Modrzewiowa 7-15
21.	Modrzewiowa 17-27
22.	Modrzewiowa 4-12
23.	Modrzewiowa 14-20

Proporcjonalny udział części wspólnych w budynkach

Lp	Adres	Powierzchnia użytkowa lokali [m2]	Powierzchnia użytkowa części wspólnych [m2]	Proporcjonalny udział [%]
1.	Leszczynowa 2-10	7 878,21	2 178,53	28%
2.	Leszczynowa 12-20	5 482,50	1 760,41	32%
3.	Leszczynowa 22-30	3 058,30	963,08	31%
4.	Leszczynowa 7-15	5 700,05	1 818,05	32%
5.	Leszczynowa 17-25	5 737,71	1 834,36	32%
6.	Topolowa 2	2 382,21	614,38	26%
7.	Topolowa 4	2 394,92	612,97	26%
8.	Topolowa 6	2 394,92	620,11	26%
9.	Topolowa 8-14	2 143,00	707,77	33%
10.	Topolowa 16-22	2 143,00	699,67	33%
11.	Topolowa 24-32	2 615,00	853,39	33%
12.	Topolowa 34-42	2 615,00	875,04	33%
13.	Topolowa 52	2 394,92	608,40	25%
14.	Topolowa 54	2 394,92	603,86	25%
15.	Topolowa 56	2 394,92	596,88	25%
16.	Topolowa 58-68	3 129,50	1 043,95	33%
17.	Topolowa 70-80	3 129,50	1 045,37	33%
18.	Topolowa 82-90	2 615,00	887,76	34%
19.	Topolowa 92-100	2 615,00	899,89	34%
20.	Modrzewiowa 4-12	7 361,10	2 007,30	27%
21.	Modrzewiowa 14-20	4 927,20	1 459,50	30%
22.	Modrzewiowa 7-15	2 856,00	932,79	33%
23.	Modrzewiowa 17-27	6 424,51	2 158,10	34%
24.	Parkowa 59-61	1 293,00	427,19	33%
25.	Grabowa 59-63	1 873,50	637,31	34%
26.	Grabowa 55-57	1 189,33	414,44	35%
27.	Wierzbowa 27-31 / Grabowa 49	2 424,00	854,21	35%
28.	Jesionowa 1-7	2 358,46	852,82	36%
29.	Parkowa 51-57	2 560,68	844,26	33%
30.	Wierzbowa 37-39	1 365,50	457,12	33%
31.	Wierzbowa 41-45, Jaśminowa 23	2 407,45	843,04	35%
32.	Grabowa 12-14 / Wierzbowa 35	1 555,44	516,30	33%
33.	Grabowa 33-35	1 081,20	448,47	41%
34.	Jaśminowa 17-21	1 948,40	662,48	34%
35.	Grabowa 9-13	1 548,00	608,85	39%
36.	Grabowa 39-43	2 049,80	701,24	34%
37.	Grabowa 17-21	1 772,75	663,56	37%
38.	Grabowa 27,47	1 242,10	395,16	32%
39.	Jesionowa 2-6	1 872,40	649,90	35%
40.	Grabowa 3-5	1 496,90	405,01	27%
41.	Grabowa 29-31	966,70	347,73	36%
42.	Grabowa 4-10	1 870,90	588,51	31%
43.	Jaśminowa 13-15	1 287,00	429,70	33%
44.	Jaworowa 1-3	1 144,50	401,64	35%
45.	Jaworowa 5-9	1 992,50	658,13	33%
46.	Jaworowa 11-17	2 458,95	846,00	34%
47.	Jaśminowa 1-7	2 490,60	870,33	35%
48.	Jaśminowa 9-11	1 360,40	477,98	35%
			średnia	32%

Tekst jednolity zatwierdzony uchwałą nr 21/2024 Rady Nadzorczej SM „Polne” w Lubinie z dnia 11.06.2024 r. zawiera:

- Aneks nr 1 przyjęty uchwałą nr 27/2023 Rady Nadzorczej SM „Polne” w Lubinie z dnia 11.07.2023 r.

- Aneks nr 2 przyjęty uchwałą nr 20/2024 Rady Nadzorczej SM „Polne” w Lubinie z dnia 11.06.2024 r.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
SM „POLNE” w Lubinie

Marian Ełaskiewicz